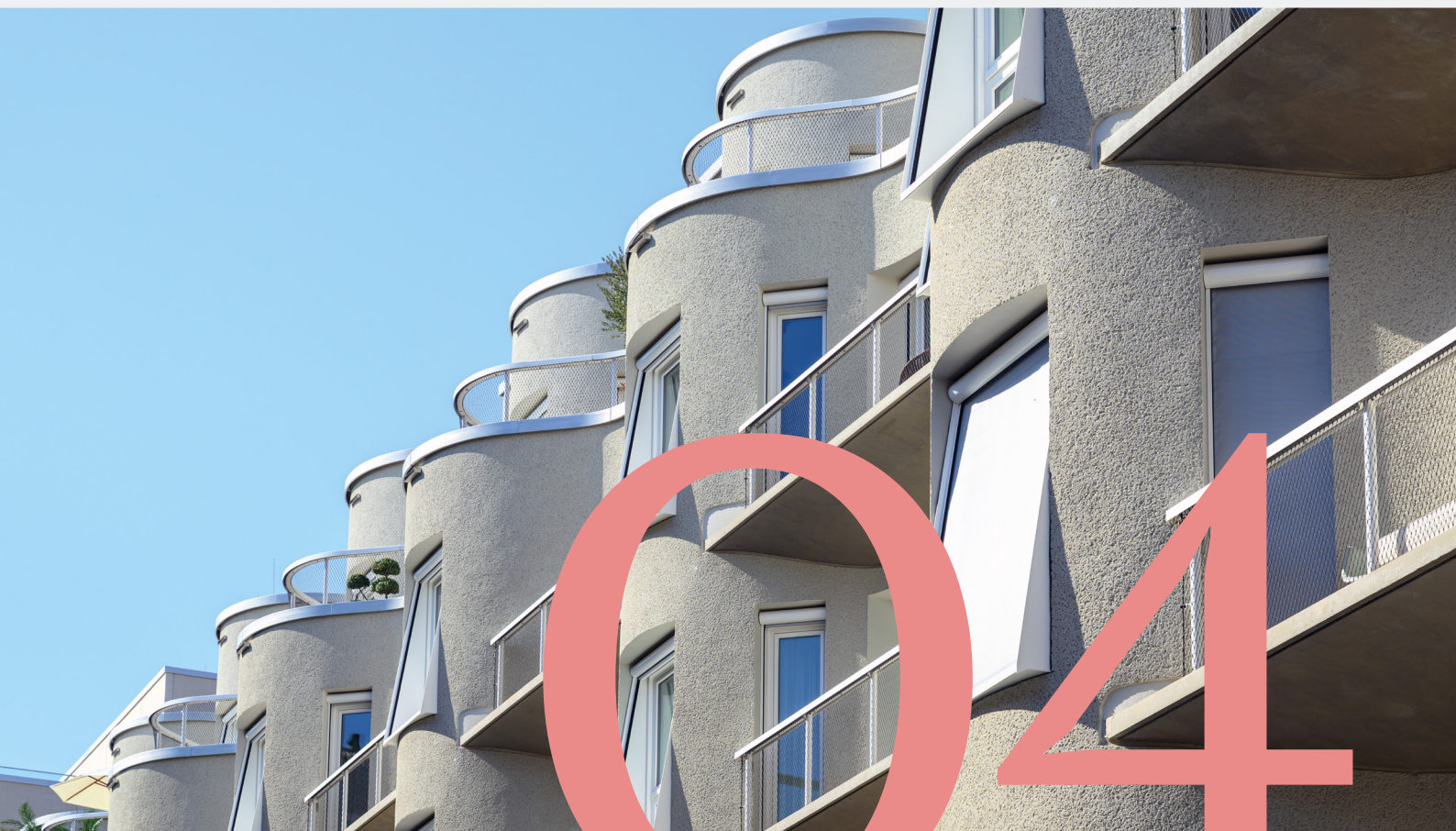


vdp

INDEX



Q4  
2025

+4,0%

Gesamt

Immobilienpreise  
bestätigen Aufwärtstrend 2025

## **vdp-Immobilienpreisindex**

vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden.

Grundlage bilden die von über 700 Kreditinstituten der deutschen Finanzwirtschaft eingelieferten Transaktionsdaten (tatsächlich realisierte Kaufpreise und Mieten) zu ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Damit werden zeitnah verlässliche Marktinformationen bereitgestellt.



## Überblick

# Gesamtmarkt

Am **deutschen Immobilienmarkt** hielt die Erholung im vierten Quartal 2025 an. Der **vdp-Immobilienpreisindex** stieg um 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal auf 185,6 Punkte. Gegenüber dem dritten Quartal 2025 betrug das Plus 1,0 %.

+4,0

Prozent

Preisveränderung  
im deutschen  
Immobilienmarkt  
Q4 2025 zu  
Q4 2024

Die Preise von **Wohnimmobilien** erhöhten sich im Jahresvergleich um 4,2 %. Gegenüber dem Vorquartal legte der Index um 1,0 % zu. Dabei wiesen die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern mit +5,3 % erneut eine höhere Wachstumsrate auf als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum (+3,0 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnsegment stiegen um 3,5 %, während die Renditen, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, um 1,7 % zurückgingen, da die Entwicklung der Mieten nicht mit dem Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern Schritt halten konnte.

+4,2

Prozent

Preisveränderung  
für Wohnimmobilien  
Q4 2025 zu  
Q4 2024

Noch etwas stärker als im gesamten Bundesgebiet verteuerten sich Wohnobjekte in den sieben größten Städten Deutschlands: Der **vdp Top 7-Index Wohnen** stieg im vierten Quartal 2025 um 4,7 % im Vorjahresvergleich und um 1,0 % im Quartalsvergleich.

Die Neuvertragsmieten entwickelten sich in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart mit durchschnittlich +3,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal ebenfalls weiter aufwärts. Insgesamt unterstreichen die Zahlen die anhaltende Anspannung auf den Wohnungsmärkten der großen Städte.

+3,5

Prozent

Preisveränderung  
für Gewerbeimmobilien

Q4 2025 zu  
Q4 2024

Auch die Preise der von Kreditinstituten finanzierten **Gewerbeimmobilien** verteuerten sich im vierten Quartal 2025 weiter: Auf Jahressicht stiegen die Preise um 3,5 %, auf Quartalsicht um 0,9 %. Dabei verzeichneten Büros mit +3,9 % erneut stärkere Zuwächse als Einzelhandelsobjekte (+2,3 %). Die Neuvertragsmieten erhöhten sich bei Büroimmobilien um 3,3 % und bei Einzelhandelsimmobilien um 1,8 %, während die Renditen in beiden Segmenten leicht rückläufig blieben.

## Preisentwicklung

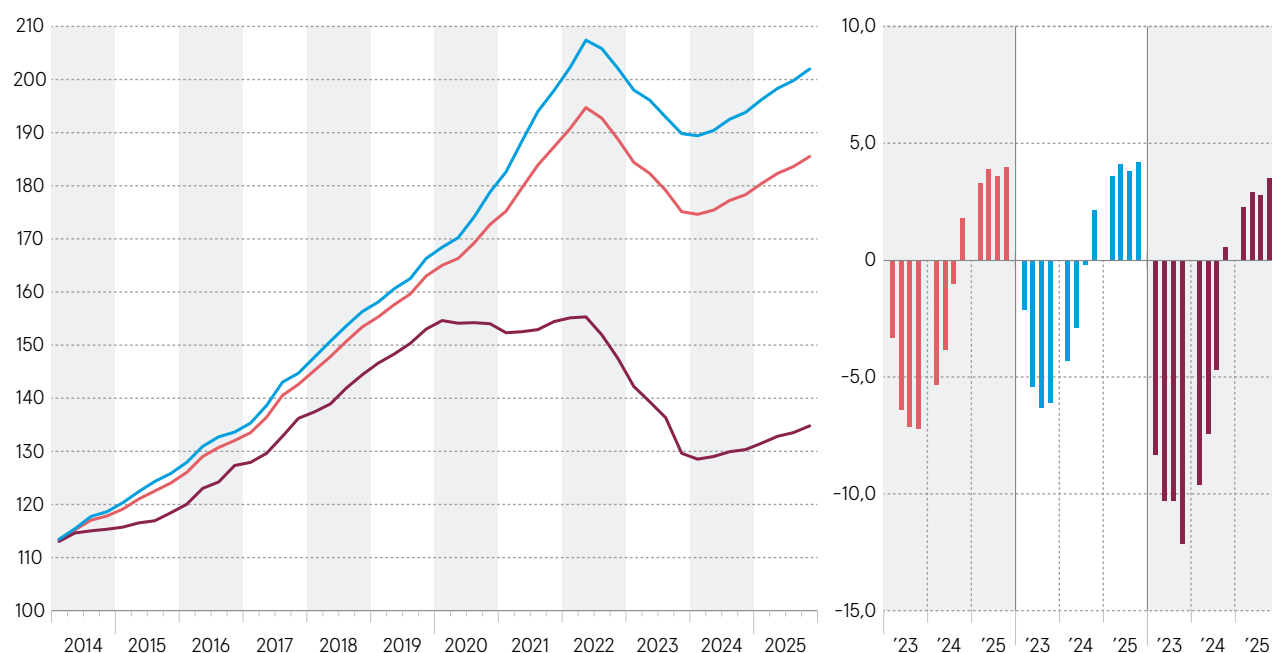
|  | Jahresvergleich<br>Q4 2025 zu Q4 2024 | Quartalsvergleich<br>Q4 2025 zu Q3 2025 |
|--|---------------------------------------|---|
| Wohnimmobilien/<br>Gewerbeimmobilien <b>gesamt</b> | +4,0 %                                | +1,0 %                                  |
| Wohnimmobilien in Deutschland                      | +4,2 %                                | +1,0 %                                  |
| Wohnimmobilien in Top 7-Städten                    | +4,7 %                                | +1,0 %                                  |
| Gewerbeimmobilien gesamt                           | +3,5 %                                | +0,9 %                                  |
| Büroimmobilien                                     | +3,9 %                                | +1,1 %                                  |
| Einzelhandelsimmobilien                            | +2,3 %                                | +0,6 %                                  |

## Gesamtmarkt

# Immobilienpreise bestätigen Aufwärtstrend im Jahr 2025

## Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



**+4,0%**  
Gesamt

**+4,2%**  
Wohnen

**+3,5%**  
Gewerbe

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 174,7               | -5,3  |
| Q2 2024 | 175,5               | -3,8  |
| Q3 2024 | 177,3               | -1,0  |
| Q4 2024 | 178,4               | 1,8   |
| Q1 2025 | 180,5               | 3,3   |
| Q2 2025 | 182,4               | 3,9   |
| Q3 2025 | 183,7               | 3,6   |
| Q4 2025 | 185,6               | 4,0   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 189,5               | -4,3  |
| Q2 2024 | 190,5               | -2,9  |
| Q3 2024 | 192,6               | -0,2  |
| Q4 2024 | 193,9               | 2,1   |
| Q1 2025 | 196,3               | 3,6   |
| Q2 2025 | 198,4               | 4,1   |
| Q3 2025 | 199,9               | 3,8   |
| Q4 2025 | 202,0               | 4,2   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 128,6               | -9,6  |
| Q2 2024 | 129,1               | -7,4  |
| Q3 2024 | 130,0               | -4,7  |
| Q4 2024 | 130,4               | 0,5   |
| Q1 2025 | 131,6               | 2,3   |
| Q2 2025 | 132,9               | 2,9   |
| Q3 2025 | 133,6               | 2,8   |
| Q4 2025 | 134,9               | 3,5   |

## Wohnungsmarkt

# Selbst genutztes Wohneigentum: Verteuerung hält an

## Selbst genutztes Wohneigentum

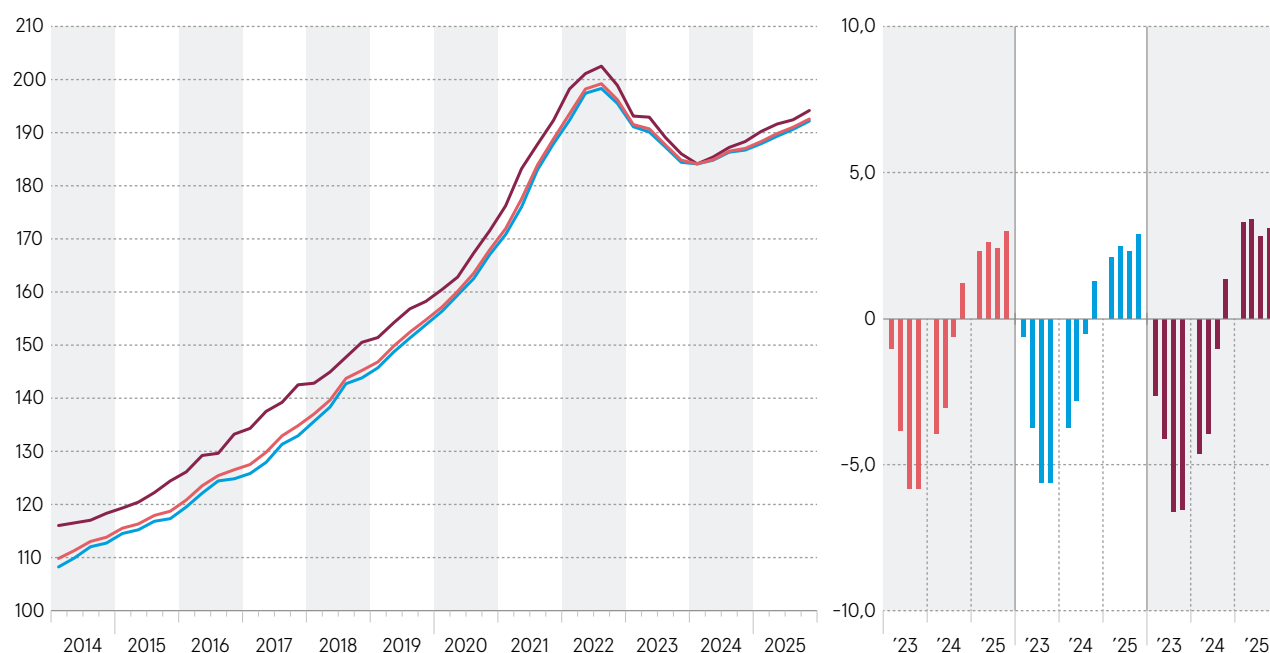
Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Selbst genutztes Wohneigentum

Ein- und Zweifamilienhäuser

Eigentumswohnungen

vdp-Preisindex:



**+3,0%**

Selbst genutztes  
Wohneigentum

**+2,9%**

Ein- und  
Zweifamilien-  
häuser

**+3,1%**

Eigentums-  
wohnungen

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 184,2               | -3,9  |
| Q2 2024 | 185,0               | -3,0  |
| Q3 2024 | 186,6               | -0,6  |
| Q4 2024 | 187,1               | 1,2   |
| Q1 2025 | 188,4               | 2,3   |
| Q2 2025 | 189,9               | 2,6   |
| Q3 2025 | 191,1               | 2,4   |
| Q4 2025 | 192,6               | 3,0   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 184,2               | -3,7  |
| Q2 2024 | 184,9               | -2,8  |
| Q3 2024 | 186,4               | -0,5  |
| Q4 2024 | 186,8               | 1,2   |
| Q1 2025 | 188,0               | 2,1   |
| Q2 2025 | 189,4               | 2,5   |
| Q3 2025 | 190,7               | 2,3   |
| Q4 2025 | 192,2               | 2,9   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 184,2               | -4,6  |
| Q2 2024 | 185,5               | -3,9  |
| Q3 2024 | 187,3               | -1,0  |
| Q4 2024 | 188,4               | 1,3   |
| Q1 2025 | 190,3               | 3,3   |
| Q2 2025 | 191,7               | 3,4   |
| Q3 2025 | 192,5               | 2,8   |
| Q4 2025 | 194,2               | 3,1   |

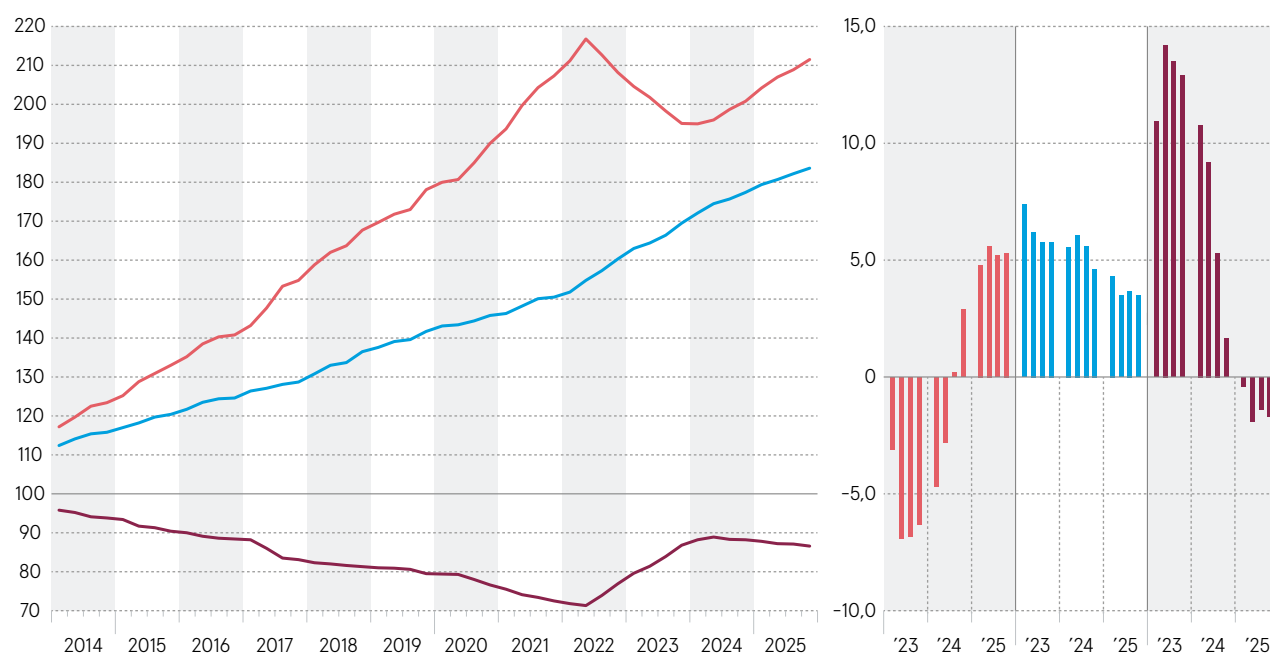
## Wohnungsmarkt

# Mehrfamilienhäuser: Mietplus hält nicht mit Preisanstieg mit

### Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Mehrfamilienhäuser:  
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



**+5,3%**  
Kapitalwert

**+3,5%**  
Neuvertrags-  
mieten

**-1,7%**  
Liegenschafts-  
zinssatz

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 195,1               | -4,7  |
| Q2 2024 | 196,1               | -2,8  |
| Q3 2024 | 198,8               | 0,2   |
| Q4 2024 | 200,9               | 2,9   |
| Q1 2025 | 204,3               | 4,8   |
| Q2 2025 | 207,1               | 5,6   |
| Q3 2025 | 209,0               | 5,2   |
| Q4 2025 | 211,6               | 5,3   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 172,2               | 5,6   |
| Q2 2024 | 174,6               | 6,1   |
| Q3 2024 | 175,8               | 5,6   |
| Q4 2024 | 177,5               | 4,6   |
| Q1 2025 | 179,5               | 4,3   |
| Q2 2025 | 180,8               | 3,5   |
| Q3 2025 | 182,3               | 3,7   |
| Q4 2025 | 183,7               | 3,5   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 88,3                | 10,8  |
| Q2 2024 | 89,0                | 9,2   |
| Q3 2024 | 88,4                | 5,3   |
| Q4 2024 | 88,3                | 1,6   |
| Q1 2025 | 87,9                | -0,4  |
| Q2 2025 | 87,3                | -1,9  |
| Q3 2025 | 87,2                | -1,4  |
| Q4 2025 | 86,8                | -1,7  |



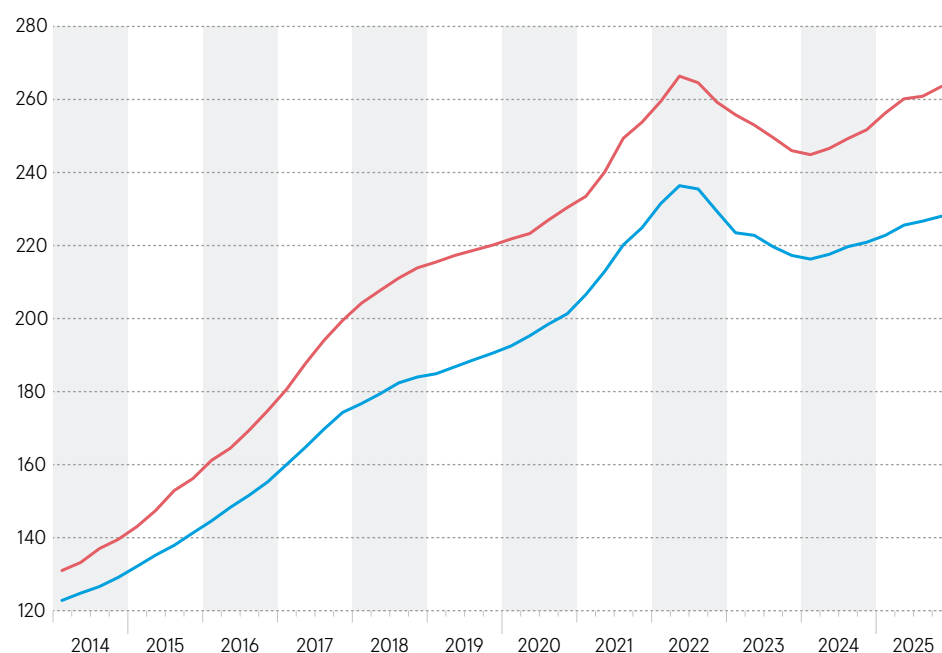
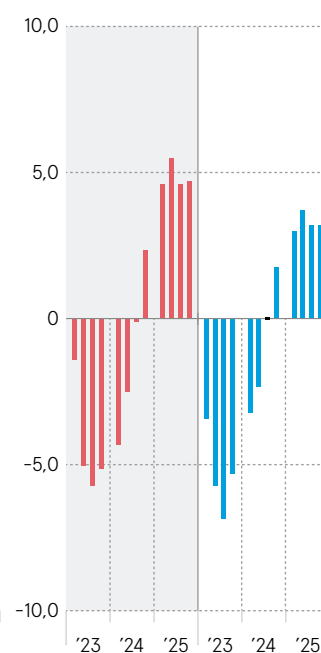
## Wohnungsmarkt – Top 7-Märkte

Top 7

Selbst genutztes Wohneigentum:  
Weiterer Preisanstieg

## Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Wohnen: Top 7  
Selbst genutztes Wohneigentum: Top 7

+4,7%

Wohnen Top 7  
Gesamt

+3,2%

Selbst genutztes  
Wohneigentum  
Top 7

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal | Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 245,0               | -4,3  | Q1 2024 | 216,4               | -3,2  |
| Q2 2024 | 246,7               | -2,5  | Q2 2024 | 217,7               | -2,3  |
| Q3 2024 | 249,4               | -0,1  | Q3 2024 | 219,8               | 0,0   |
| Q4 2024 | 251,8               | 2,3   | Q4 2024 | 221,0               | 1,7   |
| Q1 2025 | 256,4               | 4,6   | Q1 2025 | 222,9               | 3,0   |
| Q2 2025 | 260,3               | 5,5   | Q2 2025 | 225,7               | 3,7   |
| Q3 2025 | 261,0               | 4,6   | Q3 2025 | 226,8               | 3,2   |
| Q4 2025 | 263,6               | 4,7   | Q4 2025 | 228,1               | 3,2   |

Alle Einzelwerte zu Top 7 finden Sie auf [www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)



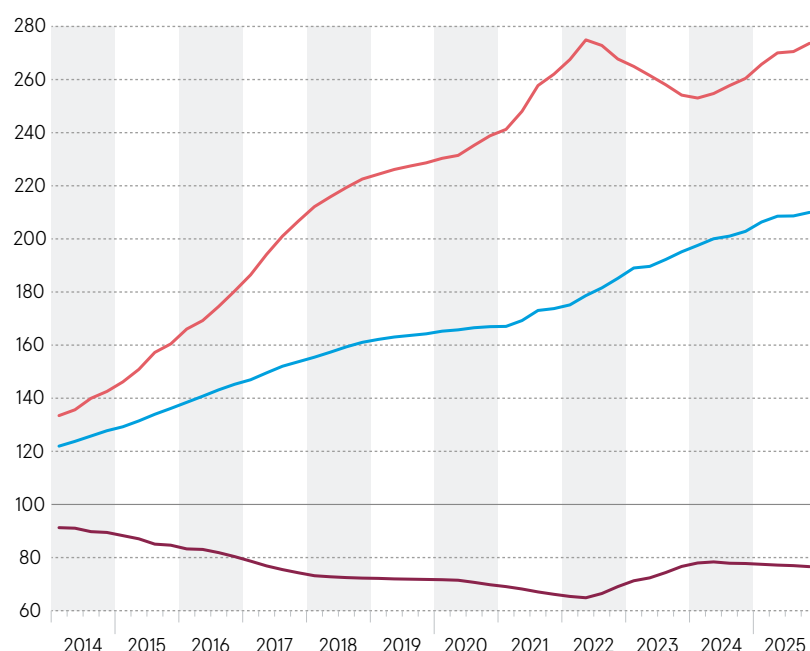
## Wohnungsmarkt – Top 7-Märkte

Top 7

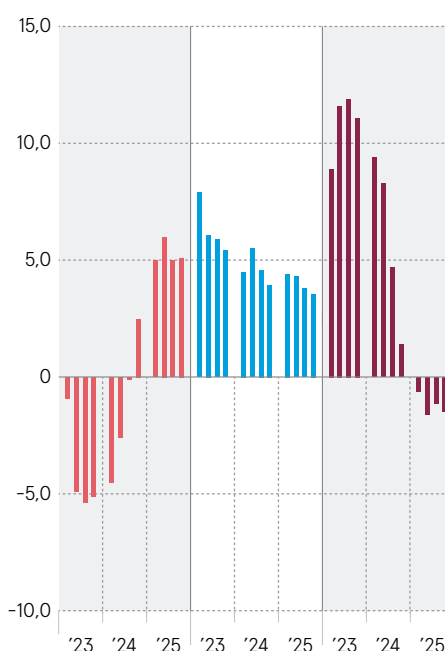
# Mehrfamilienhäuser: Preise ziehen spürbar an

## Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Kapitalwert: Top 7  
Neuvertragsmieten: Top 7  
Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser: Top 7



+5,1%

Kapitalwert  
Top 7

+3,5%

Neuvertragsmieten  
Top 7

-1,4%

Liegenschafts-  
zinssatz  
Top 7

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 253,2               | -4,5  |
| Q2 2024 | 254,9               | -2,6  |
| Q3 2024 | 257,9               | -0,1  |
| Q4 2024 | 260,6               | 2,5   |
| Q1 2025 | 265,9               | 5,0   |
| Q2 2025 | 270,2               | 6,0   |
| Q3 2025 | 270,7               | 5,0   |
| Q4 2025 | 273,7               | 5,1   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 197,7               | 4,5   |
| Q2 2024 | 200,2               | 5,5   |
| Q3 2024 | 201,2               | 4,6   |
| Q4 2024 | 203,0               | 3,9   |
| Q1 2025 | 206,5               | 4,4   |
| Q2 2025 | 208,7               | 4,3   |
| Q3 2025 | 208,8               | 3,8   |
| Q4 2025 | 210,1               | 3,5   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 78,1                | 9,4   |
| Q2 2024 | 78,5                | 8,3   |
| Q3 2024 | 78,0                | 4,7   |
| Q4 2024 | 77,9                | 1,4   |
| Q1 2025 | 77,6                | -0,6  |
| Q2 2025 | 77,3                | -1,6  |
| Q3 2025 | 77,1                | -1,1  |
| Q4 2025 | 76,8                | -1,4  |

Alle Einzelwerte zu Top 7 finden Sie auf [www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

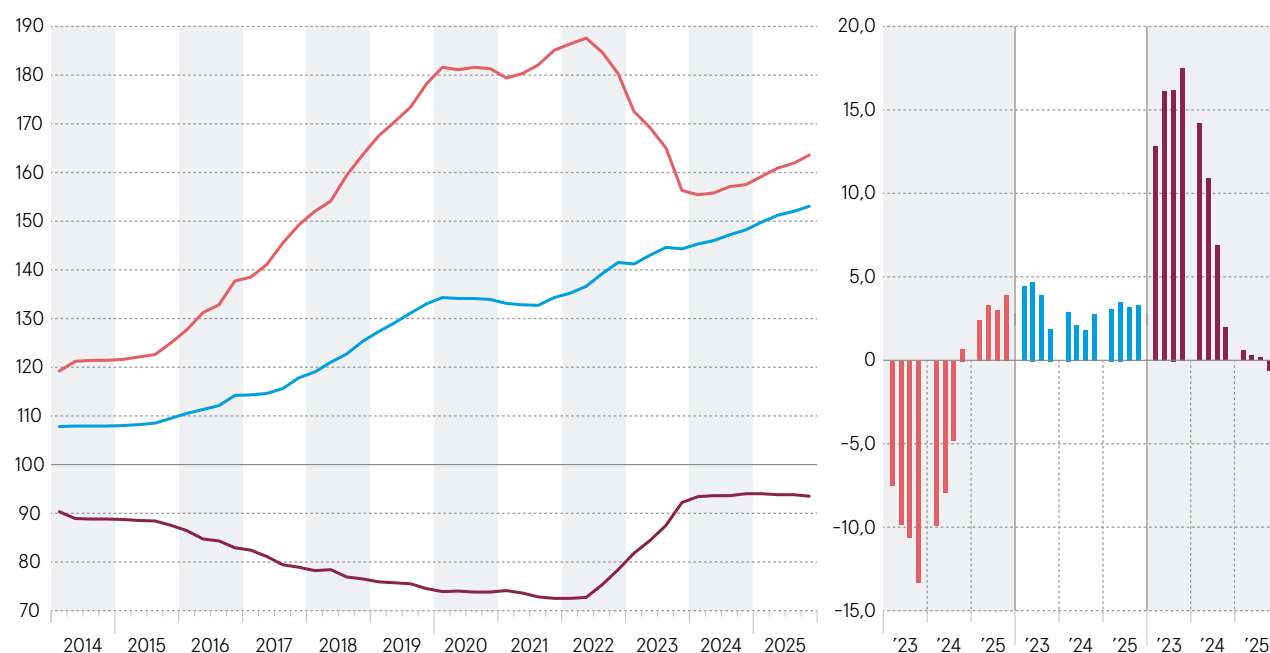
## Gewerblicher Immobilienmarkt

# Plus 3,9 %: Büros zeigen deutlichen Preisanstieg

### Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Büroimmobilien:  
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



**+3,9 %**  
Kapitalwert

**+3,3 %**  
Neuvertrags-  
mieten

**-0,6 %**  
Liegenschafts-  
zinssatz

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 155,5               | -9,9  |
| Q2 2024 | 155,9               | -7,9  |
| Q3 2024 | 157,2               | -4,8  |
| Q4 2024 | 157,6               | 0,7   |
| Q1 2025 | 159,3               | 2,4   |
| Q2 2025 | 161,0               | 3,3   |
| Q3 2025 | 162,0               | 3,0   |
| Q4 2025 | 163,7               | 3,9   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 145,4               | 2,9   |
| Q2 2024 | 146,1               | 2,1   |
| Q3 2024 | 147,3               | 1,8   |
| Q4 2024 | 148,3               | 2,7   |
| Q1 2025 | 149,9               | 3,1   |
| Q2 2025 | 151,3               | 3,5   |
| Q3 2025 | 152,1               | 3,2   |
| Q4 2025 | 153,2               | 3,3   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 93,5                | 14,2  |
| Q2 2024 | 93,7                | 10,9  |
| Q3 2024 | 93,7                | 6,9   |
| Q4 2024 | 94,1                | 2,0   |
| Q1 2025 | 94,1                | 0,6   |
| Q2 2025 | 93,9                | 0,3   |
| Q3 2025 | 93,9                | 0,2   |
| Q4 2025 | 93,6                | -0,6  |

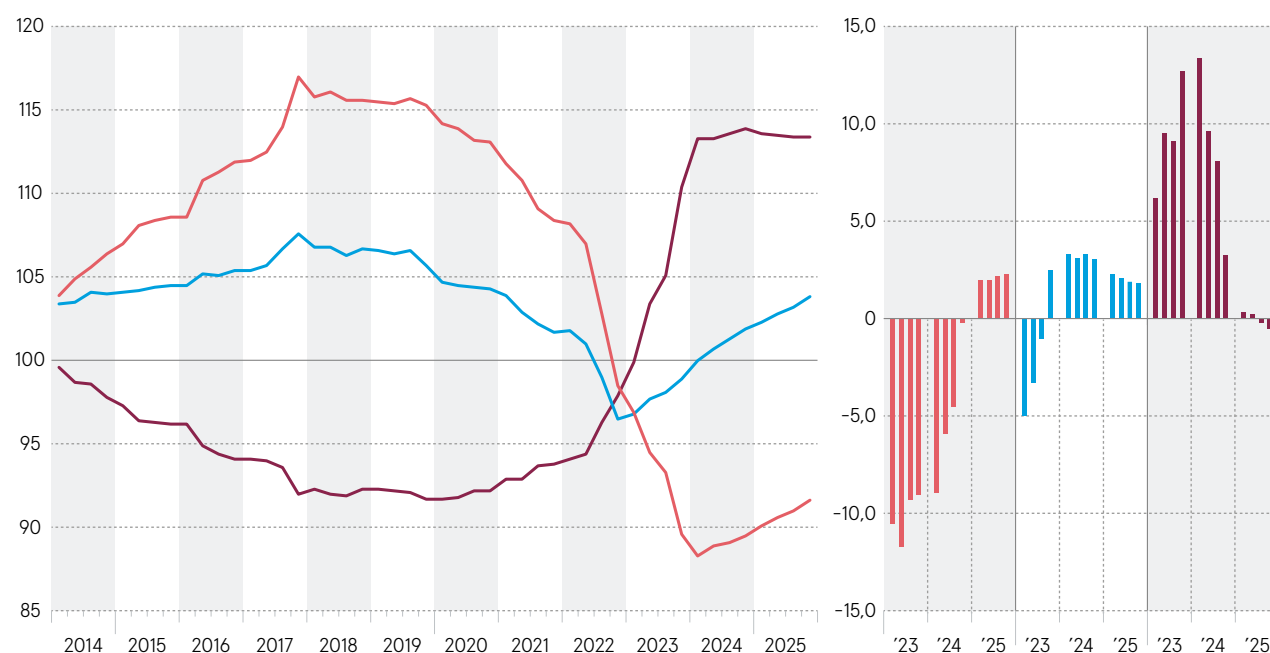
## Gewerblicher Immobilienmarkt

# Auch Einzelhandelsimmobilienpreise erholen sich weiter

### Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex Einzelhandelsimmobilien:  
vdp-Liegenschaftszinssatzindex



**+2,3%**  
Kapitalwert

**+1,8%**  
Neuvertrags-  
mieten

**-0,5%**  
Liegenschafts-  
zinssatz

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 88,3                | -8,9  |
| Q2 2024 | 88,9                | -5,9  |
| Q3 2024 | 89,1                | -4,5  |
| Q4 2024 | 89,5                | -0,2  |
| Q1 2025 | 90,1                | 2,0   |
| Q2 2025 | 90,6                | 2,0   |
| Q3 2025 | 91,0                | 2,2   |
| Q4 2025 | 91,6                | 2,3   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 100,0               | 3,3   |
| Q2 2024 | 100,7               | 3,1   |
| Q3 2024 | 101,3               | 3,3   |
| Q4 2024 | 101,9               | 3,0   |
| Q1 2025 | 102,3               | 2,3   |
| Q2 2025 | 102,8               | 2,1   |
| Q3 2025 | 103,2               | 1,9   |
| Q4 2025 | 103,8               | 1,8   |

| Quartal | Index<br>2010 = 100 | Veränderung in %<br>gegenüber<br>Vorjahresquartal |
|---------|---------------------|---|
| Q1 2024 | 113,3               | 13,4  |
| Q2 2024 | 113,3               | 9,6   |
| Q3 2024 | 113,6               | 8,1   |
| Q4 2024 | 113,9               | 3,2   |
| Q1 2025 | 113,6               | 0,3   |
| Q2 2025 | 113,5               | 0,2   |
| Q3 2025 | 113,4               | -0,2  |
| Q4 2025 | 113,4               | -0,5  |

# 10-Jahres-Übersicht

## Immobilienmarkt gesamt



### Gesamtmarkt

Index: 2010 = 100

| Gesamt |       |                                    |
|--------|-------|------------------------------------|
| Jahr   | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016   | 129,5 | 6,4                                |
| 2017   | 138,3 | 6,8                                |
| 2018   | 149,4 | 8,0                                |
| 2019   | 159,0 | 6,4                                |
| 2020   | 168,4 | 5,9                                |
| 2021   | 181,6 | 7,8                                |
| 2022   | 191,8 | 5,6                                |
| 2023   | 180,3 | -6,0                               |
| 2024   | 176,5 | -2,1                               |
| 2025   | 183,1 | 3,7                                |

| Wohnen |       |                                    |
|--------|-------|------------------------------------|
| Jahr   | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016   | 131,4 | 6,5                                |
| 2017   | 140,5 | 6,9                                |
| 2018   | 152,2 | 8,3                                |
| 2019   | 162,0 | 6,5                                |
| 2020   | 173,0 | 6,8                                |
| 2021   | 190,8 | 10,3                               |
| 2022   | 204,5 | 7,2                                |
| 2023   | 194,3 | -5,0                               |
| 2024   | 191,6 | -1,4                               |
| 2025   | 199,1 | 3,9                                |

| Gewerbe |       |                                    |
|---------|-------|------------------------------------|
| Jahr    | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016    | 123,7 | 5,8                                |
| 2017    | 131,8 | 6,5                                |
| 2018    | 140,7 | 6,8                                |
| 2019    | 149,7 | 6,4                                |
| 2020    | 154,3 | 3,1                                |
| 2021    | 153,1 | -0,8                               |
| 2022    | 152,6 | -0,4                               |
| 2023    | 136,9 | -10,2                              |
| 2024    | 129,5 | -5,4                               |
| 2025    | 133,2 | 2,9                                |

# 10-Jahres-Übersicht

## Wohnungsmarkt

### Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

| Selbst genutztes Wohneigentum |       |                                    |
|-------------------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr                          | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016                          | 124,2 | 6,0                                |
| 2017                          | 131,4 | 5,8                                |
| 2018                          | 141,5 | 7,7                                |
| 2019                          | 151,0 | 6,8                                |
| 2020                          | 162,2 | 7,4                                |
| 2021                          | 180,6 | 11,3                               |
| 2022                          | 196,8 | 9,0                                |
| 2023                          | 188,8 | -4,1                               |
| 2024                          | 185,7 | -1,6                               |
| 2025                          | 190,5 | 2,6                                |

| Ein- und Zweifamilienhäuser |       |                                    |
|-----------------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr                        | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016                        | 122,8 | 5,8                                |
| 2017                        | 129,6 | 5,5                                |
| 2018                        | 140,2 | 8,2                                |
| 2019                        | 150,0 | 7,0                                |
| 2020                        | 161,4 | 7,6                                |
| 2021                        | 179,5 | 11,2                               |
| 2022                        | 196,0 | 9,2                                |
| 2023                        | 188,3 | -3,9                               |
| 2024                        | 185,6 | -1,5                               |
| 2025                        | 190,1 | 2,4                                |

| Eigentumswohnungen |       |                                    |
|--------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr               | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016               | 129,6 | 6,5                                |
| 2017               | 138,5 | 6,8                                |
| 2018               | 146,6 | 5,8                                |
| 2019               | 155,2 | 5,9                                |
| 2020               | 165,6 | 6,7                                |
| 2021               | 185,0 | 11,7                               |
| 2022               | 200,3 | 8,3                                |
| 2023               | 190,4 | -4,9                               |
| 2024               | 186,4 | -2,1                               |
| 2025               | 192,2 | 3,1                                |

### Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100

| Kapitalwert |       |                                    |
|-------------|-------|------------------------------------|
| Jahr        | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016        | 138,7 | 7,1                                |
| 2017        | 149,7 | 7,9                                |
| 2018        | 163,2 | 9,0                                |
| 2019        | 173,2 | 6,2                                |
| 2020        | 184,0 | 6,2                                |
| 2021        | 201,3 | 9,4                                |
| 2022        | 212,3 | 5,5                                |
| 2023        | 200,0 | -5,8                               |
| 2024        | 197,7 | -1,2                               |
| 2025        | 208,0 | 5,2                                |

| Neuvertragsmieten |       |                                    |
|-------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr              | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016              | 123,7 | 4,0                                |
| 2017              | 127,7 | 3,2                                |
| 2018              | 133,6 | 4,6                                |
| 2019              | 139,6 | 4,5                                |
| 2020              | 144,3 | 3,3                                |
| 2021              | 148,9 | 3,2                                |
| 2022              | 156,1 | 4,9                                |
| 2023              | 165,9 | 6,3                                |
| 2024              | 175,0 | 5,5                                |
| 2025              | 181,6 | 3,7                                |

| Liegenschaftszinssatz |       |                                    |
|-----------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr                  | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016                  | 89,1  | -2,9                               |
| 2017                  | 85,3  | -4,3                               |
| 2018                  | 81,9  | -4,0                               |
| 2019                  | 80,6  | -1,6                               |
| 2020                  | 78,4  | -2,7                               |
| 2021                  | 74,0  | -5,7                               |
| 2022                  | 73,6  | -0,6                               |
| 2023                  | 83,0  | 12,9                               |
| 2024                  | 88,5  | 6,6                                |
| 2025                  | 87,3  | -1,4                               |

# 10-Jahres-Übersicht Wohnungsmarkt

# Top 7

## Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

| Wohnen Top 7 Gesamt |       |   |
|---------------------|-------|---|
| Jahr                | Index | Veränderung<br>in %<br>gegenüber<br>Vorjahr |
| 2016                | 167,6 | 11,7  |
| 2017                | 190,5 | 13,7  |
| 2018                | 209,3 | 9,9   |
| 2019                | 218,0 | 4,2   |
| 2020                | 225,7 | 3,5   |
| 2021                | 244,3 | 8,2   |
| 2022                | 262,6 | 7,5   |
| 2023                | 251,2 | -4,3  |
| 2024                | 248,2 | -1,2  |
| 2025                | 260,3 | 4,9   |

| Selbst genutztes Wohneigentum Top 7 |       |   |
|-------------------------------------|-------|---|
| Jahr                                | Index | Veränderung<br>in %<br>gegenüber<br>Vorjahr |
| 2016                                | 150,0 | 9,7   |
| 2017                                | 167,3 | 11,5  |
| 2018                                | 180,7 | 8,0   |
| 2019                                | 187,8 | 3,9   |
| 2020                                | 197,0 | 4,9   |
| 2021                                | 216,3 | 9,8   |
| 2022                                | 233,3 | 7,9   |
| 2023                                | 220,9 | -5,3  |
| 2024                                | 218,7 | -1,0  |
| 2025                                | 225,9 | 3,3   |

Alle Einzelwerte  
zu Top 7  
finden Sie auf

[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

## Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100

| Kapitalwert Top 7 |       |   |
|-------------------|-------|---|
| Jahr              | Index | Veränderung<br>in %<br>gegenüber<br>Vorjahr |
| 2016              | 172,6 | 12,3  |
| 2017              | 197,1 | 14,2  |
| 2018              | 217,6 | 10,4  |
| 2019              | 226,8 | 4,2   |
| 2020              | 234,1 | 3,2   |
| 2021              | 252,3 | 7,8   |
| 2022              | 270,9 | 7,4   |
| 2023              | 259,7 | -4,1  |
| 2024              | 256,6 | -1,2  |
| 2025              | 270,1 | 5,3   |

| Neuvertragsmieten Top 7 |       |   |
|-------------------------|-------|---|
| Jahr                    | Index | Veränderung<br>in %<br>gegenüber<br>Vorjahr |
| 2016                    | 142,0 | 6,9   |
| 2017                    | 150,7 | 6,1   |
| 2018                    | 158,4 | 5,1   |
| 2019                    | 163,4 | 3,1   |
| 2020                    | 166,3 | 1,8   |
| 2021                    | 170,9 | 2,8   |
| 2022                    | 180,3 | 5,5   |
| 2023                    | 191,7 | 6,3   |
| 2024                    | 200,5 | 4,6   |
| 2025                    | 208,5 | 4,0   |

| Liegenschaftszinssatz Top 7 |       |   |
|-----------------------------|-------|---|
| Jahr                        | Index | Veränderung<br>in %<br>gegenüber<br>Vorjahr |
| 2016                        | 82,3  | -4,8  |
| 2017                        | 76,5  | -7,1  |
| 2018                        | 72,8  | -4,8  |
| 2019                        | 72,1  | -1,0  |
| 2020                        | 71,0  | -1,4  |
| 2021                        | 67,8  | -4,6  |
| 2022                        | 66,6  | -1,8  |
| 2023                        | 73,8  | 10,9  |
| 2024                        | 78,1  | 5,8   |
| 2025                        | 77,2  | -1,2  |

## 10-Jahres-Übersicht

# Gewerblicher Immobilienmarkt

## Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100

| Kapitalwert |       |                                    |
|-------------|-------|------------------------------------|
| Jahr        | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016        | 132,4 | 7,7                                |
| 2017        | 143,6 | 8,4                                |
| 2018        | 157,4 | 9,6                                |
| 2019        | 172,5 | 9,6                                |
| 2020        | 181,5 | 5,2                                |
| 2021        | 181,8 | 0,2                                |
| 2022        | 184,8 | 1,7                                |
| 2023        | 165,9 | -10,3                              |
| 2024        | 156,6 | -5,6                               |
| 2025        | 161,5 | 3,1                                |

| Neuvertragsmieten |       |                                    |
|-------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr              | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016              | 112,1 | 3,2                                |
| 2017              | 115,7 | 3,2                                |
| 2018              | 122,1 | 5,5                                |
| 2019              | 130,2 | 6,7                                |
| 2020              | 134,2 | 3,1                                |
| 2021              | 133,3 | -0,7                               |
| 2022              | 138,2 | 3,7                                |
| 2023              | 143,4 | 3,7                                |
| 2024              | 146,8 | 2,4                                |
| 2025              | 151,6 | 3,3                                |

| Liegenschaftszinssatz |       |                                    |
|-----------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr                  | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016                  | 84,7  | -4,2                               |
| 2017                  | 80,6  | -4,9                               |
| 2018                  | 77,6  | -3,7                               |
| 2019                  | 75,5  | -2,7                               |
| 2020                  | 74,0  | -2,1                               |
| 2021                  | 73,3  | -0,8                               |
| 2022                  | 74,8  | 2,0                                |
| 2023                  | 86,6  | 15,7                               |
| 2024                  | 93,7  | 8,3                                |
| 2025                  | 93,9  | 0,1                                |

## Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100

| Kapitalwert |       |                                    |
|-------------|-------|------------------------------------|
| Jahr        | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016        | 110,6 | 2,5                                |
| 2017        | 113,9 | 2,9                                |
| 2018        | 115,8 | 1,7                                |
| 2019        | 115,5 | -0,2                               |
| 2020        | 113,6 | -1,7                               |
| 2021        | 110,0 | -3,1                               |
| 2022        | 104,1 | -5,4                               |
| 2023        | 93,6  | -10,2                              |
| 2024        | 88,9  | -4,9                               |
| 2025        | 90,8  | 2,1                                |

| Neuvertragsmieten |       |                                    |
|-------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr              | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016              | 105,0 | 0,7                                |
| 2017              | 106,4 | 1,3                                |
| 2018              | 106,7 | 0,3                                |
| 2019              | 106,3 | -0,3                               |
| 2020              | 104,5 | -1,8                               |
| 2021              | 102,7 | -1,7                               |
| 2022              | 99,6  | -3,0                               |
| 2023              | 97,9  | -1,7                               |
| 2024              | 101,0 | 3,2                                |
| 2025              | 103,0 | 2,0                                |

| Liegenschaftszinssatz |       |                                    |
|-----------------------|-------|------------------------------------|
| Jahr                  | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2016                  | 94,9  | -1,7                               |
| 2017                  | 93,4  | -1,6                               |
| 2018                  | 92,1  | -1,3                               |
| 2019                  | 92,1  | -0,1                               |
| 2020                  | 92,0  | -0,1                               |
| 2021                  | 93,3  | 1,5                                |
| 2022                  | 95,7  | 2,6                                |
| 2023                  | 104,7 | 9,4                                |
| 2024                  | 113,5 | 8,4                                |
| 2025                  | 113,5 | -0,1                               |



## Appendix

# Methodik

### Datengrundlage

Die an der Transaktionsdatenbank teilnehmenden Institute aus der deutschen Finanzwirtschaft liefern Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft in die Datenbank ein. Sie wird seit 2004 geführt und bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten. Die Bestimmung erfolgt durch zertifizierte Immobiliengutachter:innen oder besonders geschulte Bankmitarbeiter:innen in Form eines Objektgutachtens innerhalb des Instituts. Dieses Gutachten umfasst neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum

Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen. Bei bestimmten Objektarten werden auch Angaben zu Mietverträgen und Mietvertragsdatum erhoben. Die Angaben für die Ableitung des Markt- bzw. Beleihungswertes werden zum Teil den eingereichten Unterlagen entnommen und zum Teil von den Gutachter:innen nach kodifizierten Verfahren ermittelt. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Spezifikation der einzelnen Indizes für die verschiedenen Marktsegmente am häufigsten verwendeten Variablen.

### Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank

| Variable          | Skalierung | Ausprägungen  |
|-------------------|------------|---|
| Makrolage         | Nominal    | Landkreis oder kreisfreie Stadt in Deutschland                      |
| Mikrolage         | Ordinal    | Sehr gut – gut – durchschnittlich – mäßig – schlecht – katastrophal |
| Wohn-/Nutzfläche  | Metrisch   | Wohn- oder Nutzfläche   |
| Grundstücksfläche | Metrisch   | Grundstücksfläche des Objekts in m <sup>2</sup>                     |
| Baujahr           | Metrisch   | Baujahr des Objekts   |
| Ausstattung       | Ordinal    | Sehr gut – gut – durchschnittlich – mäßig – schlecht – katastrophal |
| Zustand           | Ordinal    | Sehr gut – gut – durchschnittlich – mäßig – schlecht – katastrophal |
| Verwertbarkeit    | Ordinal    | Sehr gut – gut – durchschnittlich – mäßig – schlecht – katastrophal |
| Co-Objektart      | Nominal    | Unterteilung eines Marktsegments in Subsegmente                     |
| Kaufpreis         | Metrisch   | Kaufpreis des Objekts in Euro                                       |
| Miete             | Metrisch   | Vertragsmiete des Objekts in Euro pro m <sup>2</sup>                |

Die inhaltlichen Definitionen der einzelnen Variablen sind mit den Instituten durch die Vertragsbeziehung abgestimmt. Darüber hinaus unterliegt die Immobilienbewertung in Deutschland strengen Regularien, die dazu führen, dass die Bewertungsprozesse der einzelnen Institute insbesondere über die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) sowie die

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) weitestgehend homogenisiert sind. Durch die einheitliche Erfassung der Kaufpreise sowie der wesentlichen preisbeeinflussenden Eigenschaften der einzelnen Immobilien und die Übertragung in eine einheitliche Datenbankstruktur ist es möglich, die Daten mit Hilfe aufwendiger statistischer Verfahren zu analysieren.

## Berechnung

Aufgrund der ausgeprägten Heterogenität von Immobilien müssen, um die reine Preisänderung messen zu können, die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Immobilien bei der Preismessung berücksichtigt werden. Hierzu existieren verschiedene Verfahren, welche die Qualitätsunterschiede der einzelnen Immobilien explizit berücksichtigen, um so die reine Preisänderung zu messen.

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden unter Verwendung sogenannter hedonischer Modelle ermittelt. Das hedonische Modell basiert auf der Idee, dass sich heterogene Güter über ihre Eigenschaften beschreiben lassen. Mit anderen Worten, ein Gut lässt sich als Menge seiner Charakteristika darstellen. In Bezug auf Immobilien bedeutet dies, dass diese Menge von Eigenschaften z. B. Angaben über die physischen Charakteristika wie Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr oder Angaben über die Lage des Objektes enthalten können. Jede dieser genannten Eigenschaften besitzt, für sich gesehen, einen Einfluss auf den Preis der Immobilie, es existiert aber kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, sodass sie sich nicht separat verkaufen lassen und daher eine unabhängige Beobachtung nicht möglich ist. Gleichwohl ist es aber möglich, den Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Nachfrage und das Angebot an Immobilien zu bestimmen. Hierzu werden multivariate Regressionsmodelle verwendet, mit deren Hilfe sich die marginalen Beiträge der Eigenschaften statistisch schätzen lassen. Es wird die Annahme getroffen, dass das Modell alle relevanten Eigenschaften erfasst und die Abweichungen rein zufällig auftreten und keine systematischen Strukturen aufweisen.

## Gewichtung

Der Gesamtindex ist das gewogene arithmetische Mittel aus den Preisindizes für Wohn- sowie Gewerbeimmobilien. Die verwendeten Gewichte entsprechen den Anteilen von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien am Geldumsatz auf dem deutschen Immobilienmarkt, gemessen auf der Basis der Angaben der Gutachterausschüsse. Sie betragen 75,6 % bzw. 24,4 % gemessen als Durchschnittswert der Jahre 2007 bis 2012. Der Preisindex für Wohnimmobilien ist das gewogene arithmetische Mittel aus dem Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum und dem Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser. Die verwendeten Gewichte entsprechen dem Anteil der privaten Haushalte in Deutschland, die über selbst genutztes Eigentum verfügen. Für das Jahr 2011 betrug dieser Anteil 50,7 %. Entsprechend liegt der Anteil der Haushalte, die in einer vermieteten Wohnung leben, bei 49,3 %. Basis für die Ableitung der Gewichte ist die Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2011.

Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum wird als gewogenes arithmetisches Mittel aus dem Anteil der Haushalte berechnet, die in ihren eigenen Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben. Diese Anteile betrugen in 2011 79,7 % für Eigenheime und dementsprechend 20,3 % für Eigentumswohnungen.

Für den Preisindex für Gewerbeimmobilien entsprechen die Gewichte für den Kapitalwertindex Büroimmobilien sowie den Kapitalwertindex für Einzelhandelsimmobilien den Anteilen an den Beständen der von den Pfandbriefbanken gewährten Darlehen. Der Anteil der Büroimmobilien beträgt 60 % und der Anteil für Einzelhandelsimmobilien 40 %.

## Top 7-Wohnimmobilien

Die Berechnung der Top 7-Indizes Wohnen erfolgt analog zu der Berechnung der gesamtdeutschen vdp-Immobilienpreisindizes. Die Indizes werden separat für die Städte auf Basis der Transaktionsdatenbank geschätzt. Im Anschluss werden die sieben Einzelindizes des entsprechenden Marktsegments dann zu einem Top 7-Index gemäß den Anteilen aggregiert. Nähere Informationen finden sich auf der Website der vdpResearch.

## Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010.

## Veröffentlichung

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden quartalsweise veröffentlicht. Die Ergebnisse der Indizes für das 1. Quartal eines Jahres werden am 10. Mai desselben Jahres veröffentlicht (6 Wochen nach Ende des Beobachtungsquartals).

Die weiteren Veröffentlichungstermine sind:

- 10. August, 2. Quartal
- 10. November, 3. Quartal
- 10. Februar des Folgejahres, 4. Quartal (inkl. Jahreswerte)

Die Indexwerte werden an den Veröffentlichungsterminen um 8:30 Uhr veröffentlicht. Fällt das Veröffentlichungsdatum auf ein Wochenende oder einen gesetzlichen Feiertag, so werden die Indexwerte am nächsten Arbeitstag um die gleiche Zeit veröffentlicht.


Die dazugehörigen Pressemitteilungen in deutscher und englischer Sprache werden auf den Websites des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) [www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de) sowie der vdpResearch GmbH [www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de) veröffentlicht.

## Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf der Transaktionsdatenbank, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

## Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.

Gestaltung und Realisation:  [igrafik](http://igrafik.de) [igrafik.de](http://igrafik.de)  
Fotos: iStock, golero; iStock, jotily

## Impressum

### Verantwortlich | Herausgeber

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp)  
Georgenstraße 21, 10117 Berlin  
[www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)

Die im **Verband deutscher Pfandbriefbanken** zusammen-  
geschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer  
für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und  
haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beacht-  
liche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute  
nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegen-  
über nationalen und europäischen Entscheidungsgremien  
sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen  
der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungs-  
fähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine  
Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen  
und vertritt diese gegenüber den nationalen Aufsichtsbe-  
hörden. Im Rahmen der Group Governance werden in den  
Verbandsorganen Informationen und Erfahrungen aus den  
Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Markt-  
standards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten  
darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit-  
und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

### Wissenschaftliche Bearbeitung

vdpResearch GmbH  
Georgenstraße 22, 10117 Berlin  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

Die **vdpResearch GmbH** ist eine Tochter des Verbands  
deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Sie beschäftigt sich aus  
kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Erfassung, Analyse  
und Prognose von Immobilienpreisen. Unter anderem misst  
und prognostiziert sie die Entwicklung der Mieten und Preise  
für wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Immobilien in  
unterschiedlicher regionaler Tiefe.

Für die Messung der Miet- und Preisentwicklung greift  
vdpResearch auf eine einzigartige Transaktionsdatenbank  
zurück. Diese Datenbank wird zugleich für die Bereitstellung  
von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten  
und anderen Bewertungsparametern herangezogen. Dabei  
sind die Parameter ein wesentlicher Bestandteil von eigens  
entwickelten Softwarelösungen zur Bewertung von Standard-  
und Individualimmobilien, welche den Regularien zur Markt-  
und Beleihungswertermittlung vollumfänglich genügen.

Leistungen der vdpResearch sind heute in vielen Kredit-  
instituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Ein-  
schätzung von Objekt- bzw. Marktpreisrisiken. Die von ihr  
für den Verband deutscher Pfandbriefbanken ermittelten  
bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die  
interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über  
die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten  
in Deutschland.

## Ihre Ansprechpartner



**Andreas Kunert**  
vdpResearch

Mitglied der Geschäftsleitung  
Leiter Immobilienmarktforschung  
Tel.: +49 (0)30 20 62 29-17  
[kunert@vdpResearch.de](mailto:kunert@vdpResearch.de)



**Dr. Felix Richter**  
vdpResearch

Senior Consultant  
Tel.: +49 (0)30 20 62 29-278  
[richter@vdpResearch.de](mailto:richter@vdpResearch.de)

**vdp** Die deutschen  
**Pfandbriefbanken**

[www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)

[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)